

# Exposé

## Wohnung in Herne

### Renovierte Wohnung mit eigenem Garten und Stellplatz in ruhiger Sackgassenlage



Objekt-Nr. **OM-320381**

### Wohnung

Vermietung: **690 € + NK**

44653 Herne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1957	Mietsicherheit	1.380 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gemütliche 4,5-Raum-Wohnung befindet sich im zentralen Umfeld in Herne-Wanne/Baukau mit Blick ins Grüne. Es handelt sich um eine helle und gut aufgeteilte Wohnung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Familienhaus, welches über eine angenehm freundliche Mieterstruktur verfügt.

Durch den Hausflur gelangt man in die einladende Diele, von welcher das Bad mit Dusche/Badewanne, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer, Küche und Wohnbereich abzweigen. Durch die großen Fenster gelangt viel Licht in die Räumlichkeiten. Zudem steht noch ein sehr praktischer Vorrats-/Hauswirtschaftsraum neben der Küche zur Verfügung.

Ein Abstellkeller sowie Wasch- und Trockenraum komplettieren das Wohnungsangebot. Im Übrigen gehören auch Stellplätze zur Wohneinheit, welche gerne für 25,00 € je Platz monatlich mit angemietet werden können.

In den Betriebskosten sind bereits viele Annehmlichkeiten wie Hausmeisterdienst enthalten.

Sie können sich zudem in der parkähnlichen Außenanlage Ihren eigenen Garten erstellen - es gibt viel Platz um sich zu verwirklichen und seinen eigenen Bereich zu haben.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem renovierten Zustand. Alle Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Böden sind mit Fliesen und hochwertigem Laminat belegt. Zudem wurde eine neue verbrauchsarme Heizung eingebaut.

Die Küche verfügt über einen weißen Fliesenspiegel an der Wand.

Das Badezimmer ist an Wänden und am Boden mit Fliesen belegt. Es ist mit einer Badewanne/Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Eigene Stromzähler für die Wohneinheit sind vorhanden. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Es können zudem Stellplätze für 25 Euro pro Monat hinzugemietet werden.

## Lage

Die Adresse des Hauses lautet Rottstr. 94 in Herne

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig schnell erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich unweit der Wohnung. Bäcker, Baumärkte, Kirchen, Eisdielen, Ärzte, Apotheken, Getränkemärkte und weitere Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische Versorgung sind ebenfalls schnell erreicht.

Trotz der zentralen Lage mit einer guten Anbindung an die Autobahn A42, sind auch Grünanlagen, Felder, landwirtschaftliche Bereiche und Wälder für ausgedehnte Spaziergänge leicht zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

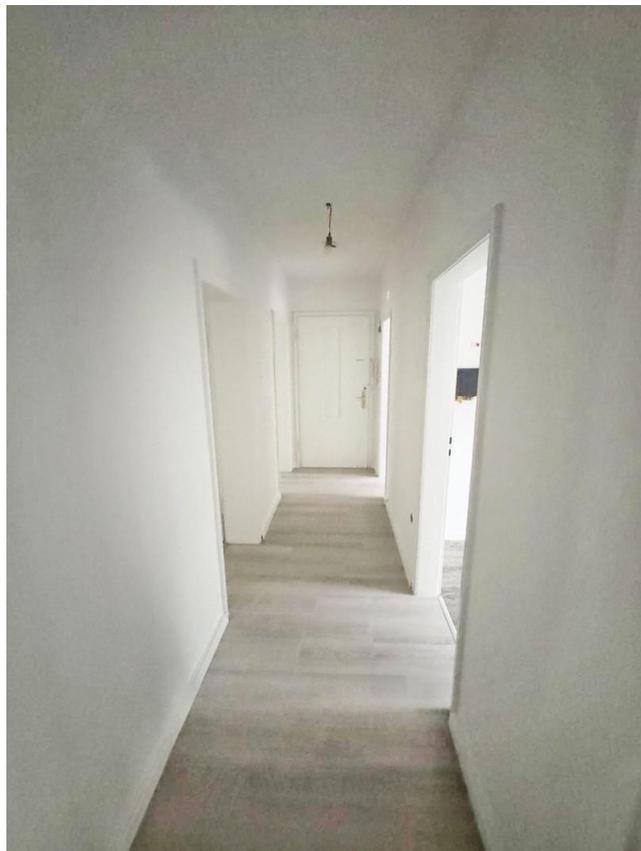
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

